CANONI LOCAZIONE NON PERCEPITI - COME RECUPERO L'IRPEF GIÀ PAGATA

Autore : Domenico De Gaetano

Categoria : In Pratica

Tagged as : convalida sfratto, credito d'imposta, locazione ad uso abitativo, morositàreddito fondiario

Data : 28 Maggio 2018

Con l'approssimarsi della "stagione" dichiarativa, l'Amministrazione finanziaria è intervenuta con la Circolare n. 7/2018 facendo uno schema sintetico delle spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione: tra queste un approfondimento è stato dedicato al credito d'imposta per i canoni non percepiti, delineando i presupposti per usufruire di tale beneficio, i limiti di utilizzo e gli adempimenti documentali che il contribuente deve assolvere.

Cechiamo quindi di fare un po' di chiarezza su tale istituto fiscale.

Locazione immobile – tasso anche se non incasso

Come noto, il sistema di tassazione dei redditi fondiari previsti dal Tuir prevede l'imponibilità, indipendentemente dalla effettiva percezione, dei canoni di locazione percepiti dal proprietario, o titolare di altro diritto reale. La regola è quindi quella della rilevanza reddituale dei proventi derivanti dalla locazione dell'immobile, indipendentemente dall'effettivo e tempestivo pagamento dei canoni da parte del conduttore.

Ciò posto, il legislatore ha introdotto un temperamento a tale rigida regola: infatti, l'articolo 26, comma 1, terzo periodo, del citato testo unico stabilisce che per le imposte versate sui canoni scaduti, ma non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito di un procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto al soggetto passivo un credito d'imposta di pari ammontare.

La Circolare definisce il quadro di regole applicabili

Ebbene, in primis nella Circolare n. 7 del 27 aprile 2018 l'Agenzia ha chiarito che tale disciplina non trova

applicazione:

- per le locazioni aventi ad oggetto immobili appartenenti alla categoria catastale A/10 e, in generale, a tutti gli altri gruppi catastali;
- per le locazioni non aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, per i quali vige sempre la regola della tassazione dei canoni indipendentemente dalla percezione.

Quanto agli aspetti collegati alla corretta liquidazione del credito, l'Amministrazione ha fissato a chiare lettere il modus operandi: per ciascuno degli anni per i quali sono state pagate maggiori imposte, in base all'accertamento giurisdizionale, rispetto a quelle effettivamente dovute, spetta il credito.

In tale operazione, il contribuente deve tener conto anche di eventuali rettifiche operate in sede di controllo da parte dell'Agenzia, essendo in tali casi vincolato alla liquidazione effettuata dall'Ufficio. Come precisato dall'Amministrazione, tale principio deve altresì valere nell'ipotesi di contratto locatizio per il quale il soggetto interessato abbia scelto di avvalersi del c.d. regime della "cedolare secca", ossia il regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta che è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

Ciò posto, nella Circolare è stato poi ribadito che nel caso in cui il soggetto passivo riesca a recuperare i canoni non riscossi, per i quali ha usufruito del credito d'imposta, il medesimo soggetto ha l'obbligo di dichiarare il maggior imponibile tra i redditi soggetti a tassazione separata, fatta salva l'opzione per la tassazione ordinaria. In tal senso, il documento si è allineato ad un orientamento ben consolidato nel tempo (vedi: Circolare 7 luglio 1999, n. 150, paragrafo 1.1, e Circolare 12 maggio 2000, n. 95, risposta 4.1.2)

Le modalità concrete di determinazione del credito d'imposta

Quanto alle modalità di recupero dell'imposte pagate fino al provvedimento di convalida dello sfratto, l'Agenzia ha precisato che, in tali fattispecie vale l'ordinario termine prescrizionale di dieci anni, e che conseguentemente il soggetto interessato deve prendere in considerazione le dichiarazioni presentate a decorrere dal periodo d'imposta 2008, essedo fiscalmente irrilevanti le imposte pagate per i precedenti periodi, ancorché correlate ai redditi fondiari dell'immobile locato non effettivamente prodotti.

Pertanto, il contribuente deve provvedere a riliquidare le dichiarazioni dei redditi dei periodi d'imposta nelle quali ha esposto il reddito fondiario non percepito: per ciascuna di esse, occorre determinare il differenziale tra il reddito dichiarato (canoni di locazione) e quello fiscalmente rilevante (rendita catastale rivalutata da dichiarare comunque), che va a modificare, in senso favorevole al soggetto passivo, il reddito complessivo imponibile e, conseguentemente, il tributo dovuto, oltre che le addizionali regionali e comunali.

Il credito d'imposta, dato dalla sommatoria delle minori imposte sul reddito derivanti dalla descritta operazione per tutti gli anni in cui il reddito è stato dichiarato ma i canoni non sono stati incassati, può essere indicato nella dichiarazione dei redditi 2018, se la convalida di sfratto interviene prima del termine di spedizione del modello (31.10.2018).

È evidente che se la sentenza è stata emessa entro il termine di spedizione della dichiarazione dei redditi (31.10.2018) e prima di allora sono state comunque pagate le imposte del 2017 e gli acconti per il 2018,

fermo restando il credito d imposta indicato nel modello riferito al ricalcolo delle dichiarazioni degli anni 2016 e precedenti, la dichiarazione dei redditi risulterà a credito, poiché il canone per il 2017 non va indicato nel Quadro RB.

Tale importo, frutto del ricalcolo, deve essere poi indicato, a seconda dei casi:

- nel Mod. 730, Quadro G, Sezione I, Rigo G2;
- nel Mod. Unico PF, Quadro RC, Sezione II, Rigo CR8.

In alternativa, secondo quanto chiarito dalle istruzioni ai suddetti modelli dichiarativi, il soggetto interessato può presentare agli uffici finanziari competenti, entro il termine di prescrizione decennale, istanza di rimborso.

Infine, nel documento di prassi in parola sono precisati gli obblighi documentali che il contribuente deve assolvere in caso di controllo fiscale, in particolare il soggetto passivo deve conservare:

- copia della sentenza di convalida per lo sfratto di morosità;
- le dichiarazioni dei redditi del anni precedenti nei quali risulti indicato il reddito relativo ai canoni di locazione non riscossi.

Legislazione:

Articolo 26, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Prassi:

Agenzia delle Entrate, Circolare 27 aprile 2018, n. 7.

Agenzia delle Entrate, Circolare 12 maggio 2000, n. 95, risposta 4.1.2.

Agenzia delle Entrate, Circolare 7 luglio 1999, n. 150, paragrafo 1.1.